BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1/500

DER GEMEINDE ZOLLING

NUMMER: ______________________________

FÜR DAS GEBIET:

BACHSTRASSE / BUSBETRIEBSHOF

Die Gemeinde Zolling, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 03.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

S A T Z U N G

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

2. Art des baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet - Nutzung und Regelungen gem. BauNVO § 8.

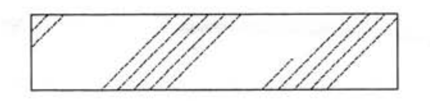
3. Mass der baulichen Nutzung

II	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei
GR=650 m2	Höchstzulässige Grundfläche z.B. 650 m2
WH 6,50	Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze z.B. 6.50 m gemessen von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
o	offene Bauweise

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

—·—·—·—	Baugrenze

5. Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche - Zufahrt und Ranglerfläche

6. Dachgestaltung



Symbol	Bedeutung
⟷	Hauptfirstrichtung
38°	Dachneigung mit Angabe der Gradzahl (z.B. 38°)
KWD	Krüppelwalmdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach

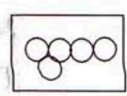




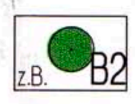
7. Grünflächen



7.1 zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart und des Standortes siehe Ziff. C. 8.1. a)



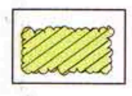
7.2. zu pflanzende Sträucher
Artenauswahl nach Artenliste Ziffer C. 8.1. b)



7.3. Vorhandener Baumbestand, zu erhalten
textliche Hinweise unter Nr. C. 8.2. und C. 8.5.

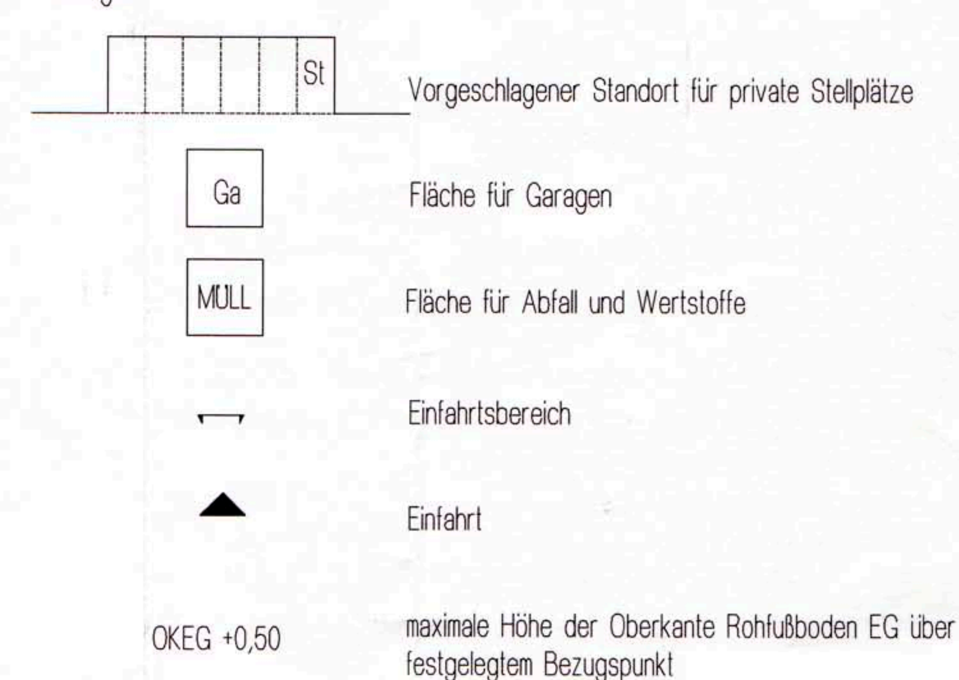


7.4. Vorhandener zu verpflanzender Baumbestand
textliche Hinweise unter Nr. C. 8.2. und C. 8.5.



7.5. Vorhandener Strauchbestand, zu erhalten
textliche Hinweise unter Nr. C. 8.2. und C. 8.5.

8. Sonstiges



Vorgeschlagener Standort für private Stellplätze

Fläche für Garagen

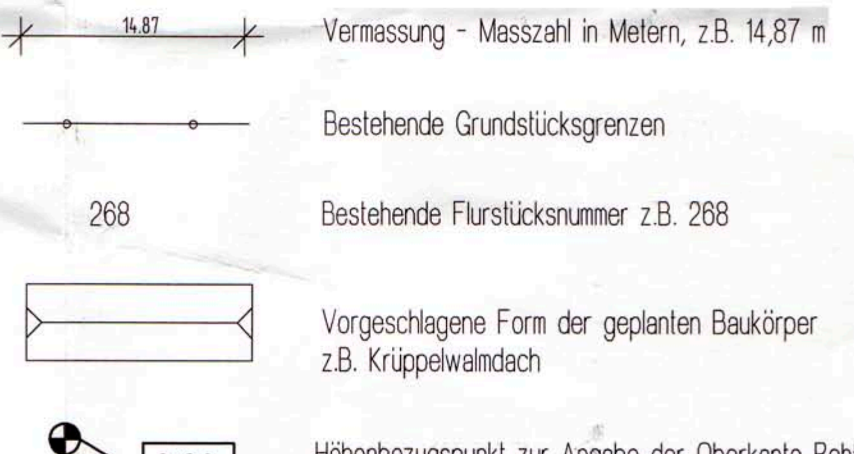
Fläche für Abfall und Wertstoffe

Einfahrtsbereich

Einfahrt

maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden EG über festgelegtem Bezugspunkt

B. Hinweise

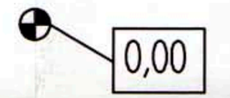


Vermassung - Masszahl in Metern, z.B. 14,87 m

Bestehende Grundstücksgrenzen

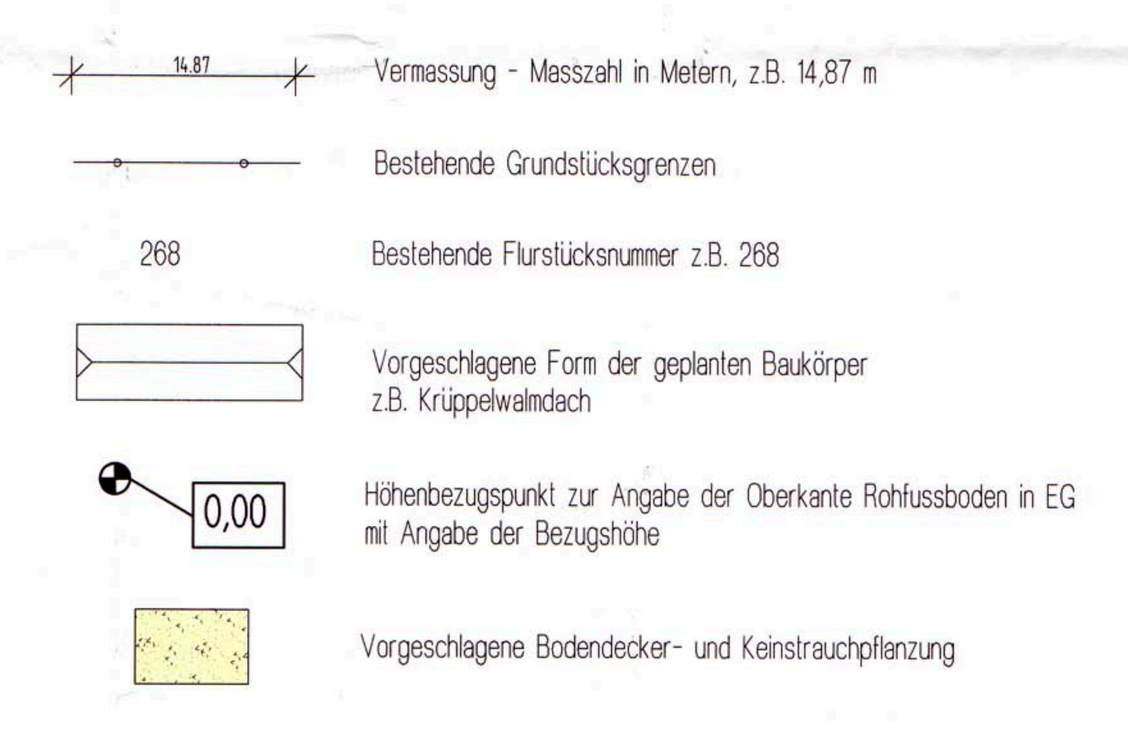
Bestehende Flurstücksnummer z.B. 268

Vorgeschlagene Form der geplanten Baukörper
z.B. Krüppelwalmdach



Höhenbezugspunkt zur Angabe der Oberkante Rohfussboden in EG mit Angabe der Bezugshöhe

B. Hinweise


14.87
Vermassung - Masszahl in Metern, z.B. 14,87 m
Bestehende Grundstücksgrenzen
268
Bestehende Flurstücksnummer z.B. 268
Vorgeschlagene Form der geplanten Baukörper
z.B. Krüppelwalmdach
0,00
Höhenbezugspunkt zur Angabe der Oberkante Rohfussboden in EG
mit Angabe der Bezugshöhe
Vorgeschlagene Bodendecker- und Keinstrauchpflanzung

C. Festsetzungen durch Text

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Das gesamte Baugebiet wird nach Paragraph 9 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Paragraph 8 Baunutzungsveordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.
Im Geltungsbereich sind Wohnungen im Sinne des § 8 BauNVO zulässig.

2. Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig - Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
Lagerplätze für Kfz-Wracks sind generell unzulässig.

3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2

Mass der baulichen Nutzung

1. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche des jeweiligen Baufensters ist nicht zulässig.

2. Die im Plan festgesetzten Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden.
Die Wandhöhe ist das Mass von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Dachhaut mit Wand senkrecht an der Aussenseite der Aussenwand gemessen.
Bei Pultdach gilt die Angabe der Wandhöhe für die Traufseite.
OK Rohfußboden EG ist im Bebauungsplan für jedes Gebäude im Zusammenhang mit einem Bezugspunkt an der Bachstraße festgelegt.

§ 3

Äussere Gestaltung der Gebäude

1. Hauptbaukörper sind entsprechend den Hauptfirstrichtungen als Rechtecke auszubilden.
Auskragende Bauteile (Dachüberstände, Balkone) sind auf jeder Gebäudeseite zulässig.
Untergeordnete An- und Vorbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

2. Dachüberstände sind an Giebel und Traufe bis 60 cm über die Außenwand zulässig.
Der Dachüberstand der Halle im Norden des Grundstücks ist mit einer Ausladung hofseitig bis zu 3.00 m zulässig.

3. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone, Erker, Kellerabgänge) dürfen max. 2.0 m über die Gebäudewand herausragen. Dabei dürfen die Baugrenzen max. 1.50 m über-. schritten werden.

4. Vorspringende Wintergärten sind bis zu einer Breite von 5 m bei einer max. Tiefe von 4 m und einer max. Grundfläche von 12 qm zulässig. Die Wintergärten dürfen max. 2.0 m vor die Aussenwand vorspringen; sie dürfen jedoch die Baugrenzen nicht überschreiten.

§ 4

Dächer

1. Als Dachneigung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte.

2. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Auf den Dächern sind durchgehende Oberlichtbänder im Bereich der Firste zur Belichtung zulässig.

4. Dachdeckung auf Sattel-, Pult- und Walmdächern:
   Nicht glänzende rotbraune Blech- oder Ziegeldeckung/Betondachsteine

§ 5

Höhenlage der Gebäude

1. Die OK des Rohfussbodens im Erdgeschoss ist in Verbindung mit einem Bezugspunkt an der Bachstraße im Plan für jedes Gebäude festgelegt.

§ 6

Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes

1. Festsetzungen für Pflanzungen

a) Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist folgende Baumart zu verwenden:

A =Acer Campestre - Feld-Ahorn HST. 3XV STU 18-20
P =Prunus Avium - Vogelkirschen Heister 2XV O.B. 250-300
Q =Quercus Robur - Stiel-Eiche HST. 3XV STU 18-20
S =Sorbus Aucuparia - Eberesche Heister 2XV O.B. 250-300
T =Tilia cordata - Winterlinde HST. 3XV STU 18-20

b) Für die festgesetzten Strauchpflanzungen gemäss A 7.3 sind folgende Straucharten zu verwenden:

Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina- Hundsrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Pflanzgrösse: Sträucher 2xv., 100-150

2. Festsetzungen für Freiflächen

a) Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. gekennzeichnete Bäume sind zu verpflanzen.

b) Der vorhandene Strauchbestand ist gemäss Eintragung im Plan zu erhalten.

3. Sonstige textliche Festsetzungen

Stellplätze

Die ausgewiesenen Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen

4. Pflanzfrist

vorgeschriebene Pflanzungen müssen 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

5. Gehölzbestandsliste

(vollständige Erfassung siehe Bestandsplan)

B1 Acer pseudoplatanus, Bergahorn StU 15-27cm, Höhe 6-8m

B2 Acer pseudoplatanus, Bergahorn StU 14-18cm, Höhe 5-7m

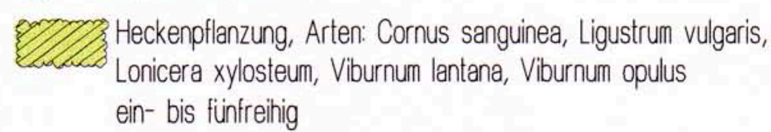
B3 Acer pseudoplatanus, Bergahorn eintriebige Jungpflanzung

Bi Betula pendula, Birke eintriebige Jungpflanzung

O1 Zwetschgenbaum, Höhe 1,80m

O2 Süsskirsche, Höhe 1,80

O3 Birne, Höhe 1,80m



Heckenpflanzung, Arten: Cornus sanguinea, Ligustrum vulgaris, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Viburnum opulus ein- bis fünfreihig

D. Hinweise

1. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan der Behörde vorzulegen.

2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt Freising zu hören.
Beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nach § 19g des Wasserhaushaltgesetzes ist besondere Vorsicht geboten. Auf die notwendigen Verfahren nach Art. 37 BayWG und VAwS Anhang 4 wird hingewiesen.

3. Gegen hohe Grundwasserstände und gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
Die örtlichen Verhältnisse sind anhand von Schürfgruben zu überprüfen.
Gebäude und bauliche Anlagen sind gegen Schicht- und Grundwasser zu sichern.

4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Verteilerschränke der IAW werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.

5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anfahrbar sein (2 Rettungswege).

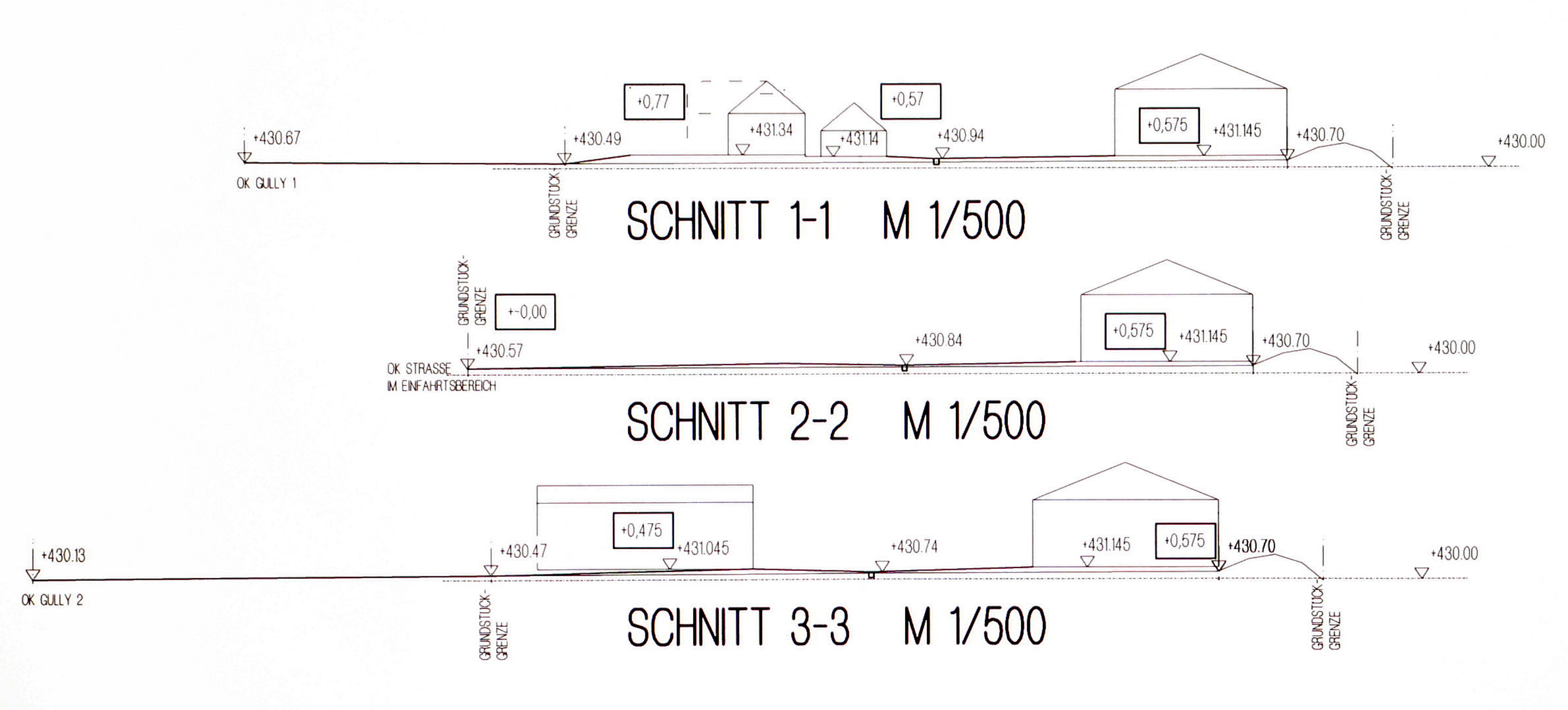
6. Das Hydrantennetz ist nach den techn. Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 3 und 405 - auszubauen.
Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

7. In Abständen von 200 m sind Feuermeldestellten einzurichten. Als Feuermeldestellten gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen.

8. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumassnahme zu Tage kommen, unterliegen der der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

9. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zolling ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

10. PKW-Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten Grünflächen nicht berühren - auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



+0,77
+0,57
+430.67
OK GULLY 1
+430.49
+431.34
+431.14
+430.94
+0,575
+431.145
+430.70
+430.00
GRUNDSTUCK GRENZE
GRUNDSTUCK- GRENZE
SCHNITT 1-1 M 1/500
GRUNDSTUCK- GRENZE
+-0,00
+430.57
OK STRASSE
IM EINFAHRTSBEREICH
+430.84
+0,575
+431.145
+430.70
+430.00
GRUNDSTUCK- GRENZE
SCHNITT 2-2 M 1/500
+430.13
OK GULLY 2
+430.47
+0,475
+431.045
+430.74
+431.145
+0,575
+430.70
+430.00
GRUNDSTUCK- GRENZE
GRUNDSTUCK- GRENZE
SCHNITT 3-3 M 1/500